

# CÓDIGOS DE CONDUCTA Y COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.

I.	Cooperativas en general. ....	1
1.	La Cooperativa como empresa socialmente responsable. ....	1
2.	La Cooperativa como agente de Economía Social y Sostenible. ....	2
3.	Los Principios generales de funcionamiento cooperativo -ACI y otros Organismos internacionales- como base de desarrollo de futuros códigos de conducta. ....	4
4.	Las Cooperativas y su régimen jurídico. ....	4
5.	El sujeto principal de la Cooperativa: el socio usuario y sus derechos y deberes. ....	6
6.	Estructura patrimonial de la Cooperativa ....	6
7.	Organización de la Cooperativa ....	7
8.	Aspectos económicos ....	7
II.	Cooperativas de viviendas.....	8
1.	En general.....	8
2.	La Cooperativa de viviendas como representante de los socios frente a terceros. ....	9
3.	La Cooperativa de viviendas y la masa en comunidad con gestión cooperativa. ....	11
4.	Fases de las Cooperativas de viviendas.....	12
	Conclusiones .....	14

## I. Cooperativas en general.

### 1. La Cooperativa como empresa socialmente responsable.

En las Cooperativas se hace realidad la regla máxima de que *“la unión hace la fuerza”*, lo que contribuye al beneficio de todos los agentes implicados: los propios socios, los que se relacionan con la Cooperativa y la comunidad en general. Las cooperativas tienen una esencia

asociativa, y requieren una respuesta determinada a sus necesidades de gestión, financiación, control, fiscalidad, actividad económica... para funcionar de forma efectiva, pero también acorde a sus principios. Es importante resolver las cuestiones que requiere su diversidad, situándolas en el contexto socio-económico actual. La Cooperativa requiere un grupo de interés y necesidad común que trabajen con recursos materiales suficientes. La Cooperativa promueve una realidad social basada en criterios de justicia, paz, igualdad y participación; y se incorpora como agente del desarrollo económico y ambiental.

Las Cooperativas, como *personas jurídicas de derecho privado*, nacen y se desenvuelven entre particulares y responden a un interés privado de sus socios, sin perjuicio de que en ocasiones, el interés privado se vea afectado o teñido por el interés público de la actividad concreta.

La Cooperativa como entidad participa plenamente de la *responsabilidad social empresarial*, concepto de reciente actualidad que estaba firmemente arraigado en las bases de la cooperación desde sus orígenes. La cooperativa es un terreno perfectamente abonado para la aplicación y uso de códigos de buenas conductas, o de buenas prácticas, que impulsen una gestión eficaz desde el punto de vista no sólo económico sino también social, en un nuevo modelo económico fundamentado en la responsabilidad social empresarial comprometida al servicio del socio y de la comunidad. Es importante advertir que la base de la responsabilidad empresarial radica en la gestión y participación de los agentes que intervienen, resultando éstos verdaderamente implicados en el proceso de desarrollo. Tal circunstancia se cumple en las cooperativas, cuya gestión y participación buscan la colaboración de todos, que además revierten necesariamente en el bien común, de toda la comunidad.

Los objetivos de normas de conducta en las Cooperativas deben orientarse hacia la eficiencia: mejorar la actividad cooperativa e incrementar su competitividad, así como preservar y mantener la integridad y la ética empresarial, asegurando la confianza de los socios y de la sociedad en la gestión cooperativa y en el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

## 2. La Cooperativa como agente de Economía Social y Sostenible.

La Cooperativa es una entidad de economía social, una ***“asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes, por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada”*** (definición de la ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL: Declaración sobre la Identidad Cooperativa, Manchester 1995).

La **Ley de Economía Social 5/2011** nació con el objetivo básico de configurar un marco jurídico que, sin sustituir la normativa vigente de cada una de las entidades que conforma el sector, reconozca y haga visible la economía social, otorgándole mayor seguridad jurídica por medio de las actuaciones de definición de la economía social, estableciendo los principios de las distintas entidades que la forman. Partiendo de

estos principios se recoge el conjunto de las diversas entidades y empresas que contempla la economía social, en orden a ofrecer un marco jurídico común, un concepto de Economía Social, sus principios orientadores, el catálogo de entidades, la organización, la representación, su fomento y difusión.

En esta Ley se expresa claramente y por primera vez la inclusión de las Cooperativas en el Sector de Economía Social, el Tercer Sector en que, a diferencia del Público y del Privado, la utilidad social tiñe la actividad económica. En el ámbito de la responsabilidad social, la cooperativa es un ámbito fecundo para la aplicación y uso de códigos de buenas conductas, o de buenas prácticas, con una gestión eficaz desde el punto de vista no sólo económico sino también social, al servicio del socio y de la comunidad. La gestión y participación cooperativa buscan la colaboración de todos y revierten necesariamente en toda la comunidad.

Las Cooperativas también participan de los criterios de crecimiento equilibrado, duradero y sostenible incorporados a nuestra legislación en la nueva **Ley de Economía Sostenible 2/2011**. La sostenibilidad se centra en tres aspectos: el primero económico, asentado en la mejora de la competitividad, en la innovación y en la formación; el segundo medioambiental, que haga de la imprescindible gestión racional de los medios naturales también una oportunidad para impulsar nuevas actividades y nuevos empleos; y el tercero social, en cuanto promotor y garante de la igualdad de oportunidades y de la cohesión social. Se entiende por Economía sostenible en el artículo 2: *“A los efectos de la presente Ley, se entiende por economía sostenible un patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y que garantice el respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades”*.

La aplicación de la Sostenibilidad en las Cooperativas de viviendas es esencial. Se apuntan nuevos retos en el cooperativismo de viviendas, que ayuden a resolver las necesidades de vivienda de los diversos colectivos, y en función del ciclo vital de las personas. La Ley de Economía Sostenible apunta en el título III, capítulo IV, las medidas en el ámbito de rehabilitación y vivienda, conforme a los principios de cohesión territorial y social, eficiencia energética y complejidad funcional; y en orden a los principios de contexto urbano seguro, salubre y adecuado aplicado a las viviendas y a todas las dotaciones, infraestructuras y servicios, y transporte.

### 3. Los Principios generales de funcionamiento cooperativo -ACI y otros Organismos internacionales- como base de desarrollo de futuros códigos de conducta.

La Cooperativa tiene por **objeto** la promoción y satisfacción de las actividades y necesidades económicas y sociales de sus miembros, conforme a los **principios cooperativos** de: **adhesión abierta y voluntaria, gestión democrática por los socios, participación económica de los socios, autonomía e independencia, educación, formación e información, cooperación entre cooperativas, y compromiso con la comunidad.** El desarrollo de estos principios internacionalmente admitidos puede articularse como código de conducta general o por sectores, advirtiendo las peculiaridades de cada uno de ellos en su caso. Es necesario dotar a las Cooperativas de base, y especialmente a sus socios, de reglas y principios claros que favorezcan un mejor desarrollo de la gestión.

La Cooperativa actúa fomentando la primacía del trabajo sobre el capital, el desarrollo ecológicamente sostenible, el respeto a la Ley y la moralidad en la gestión y la intercooperación, innovación y calidad para competir en el mercado. Así también la **Organización Internacional del Trabajo (OIT)** adopta la definición y principios anteriores, recomendando la promoción cooperativa como medio de empresa autónoma y autogestionada inspirada en la solidaridad (Recomendación nº 193/2002); y la **ONU** también ha adoptado resoluciones en favor del desarrollo cooperativo, una concepción universal de éste y la homogeneización de la legislación (Resolución 56/114, 2001). En el ámbito  **europeo**  el Consejo dictó el Reglamento y la Directiva sobre la Sociedad Cooperativa Europea en 2003, mientras la Comisión propuso en una Comunicación en 2004 la Promoción de las cooperativas en Europa.

### 4. Las Cooperativas y su régimen jurídico.

Tras tres décadas de vaivenes, en el ámbito comunitario se aplica el **Reglamento 1435/2003 del Consejo de 22 de julio de 2003 relativo al Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea (SCE)**, como recurso facultativo, que crea la calificación de "*sociedad cooperativa europea*", con personalidad jurídica y facultades para actuar en los países nacionales de los Estados miembros, beneficiándose de la libertad y del derecho de establecimiento sin perder su especificidad. En virtud del mandato comunitario el 4 de abril de 2011 entró en vigor la **Ley 3/2011 de 4-3, por la que se regula la SCE domiciliada en España**, norma única en nuestro ordenamiento por aplicación del art. 149.1º.6 de la CE.

Nuestro ordenamiento jurídico no contribuye a la claridad en materia cooperativa. En el marco expuesto, ámbito internacional y europeo directamente aplicable, tenemos como normativa interna: el art. **129.2 de la Constitución de 1978**, la **Ley de**

**Cooperativas estatal 27/1999** de 16 de julio y las quince Leyes de Cooperativas autonómicas<sup>1</sup>: **Asturias, Murcia, Madrid, Navarra, Cataluña, Baleares, Extremadura, Castilla-La Mancha, Aragón, La Rioja, País Vasco, Galicia y Castilla-León, Andalucía y Valencia.**

Normativamente se unen a tal dispersión las normas propias en materia fiscal: la **Ley sobre régimen fiscal de las Cooperativas 20/1990** (establece en ella un régimen tributario específico acorde con las características especiales de la entidad, distinguiendo a las Cooperativas en protegidas y especialmente protegidas), el RD 136/2002 que aprueba el **Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas** (registro especial y diferente del mercantil, integrado en el Ministerio de Trabajo, sin perjuicio de los correspondientes registros autonómicos de las CCAA), así como otras por sectores, de crédito, consumo, viviendas, pesca, trabajo... También se aplica a la responsabilidad penal de los administradores el Código Penal vigente; y en materia de consumo el Real Decreto Legislativo 1/2007, que aprueba el Texto refundido de la Ley para la defensa de consumidores y usuarios.

En **Cooperativas de viviendas** se completa su regulación con normas específicas por razón de la actividad: la Ley de Ordenación de la Edificación 38/1999 – incorpora las normas sobre responsabilidad de la Cooperativa, los socios y otros agentes intervinientes en la edificación-, y la garantía de cantidades anticipadas a cuenta previstas en la Ley 57/1968 de 27-7. En cuestiones de edificación es preciso el pleno cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, RD 314/2006, y normas tecnológicas de desarrollo. La Cooperativa de viviendas debe respetar la normativa aplicable en materia de consumidores: TRLCU, normativa sobre protección de consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas RD 515/1989 de 21-4, o en cuanto a información sobre los créditos sobre la vivienda (Recomendación Comisión Europea 1/3/2001) exigiendo a la entidad financiera la aplicación del CDC voluntario sobre información precontractual para créditos vivienda, y en cuanto a la información y publicidad suministrada ésta debe cumplir los mínimos requeridos para ser veraz y correcta.

<sup>1</sup> Ley Asturiana 4/2010 de 29 de junio, Ley 8/2006 de Cooperativas de Murcia de 16 de noviembre modificada en 2008, Ley 4/1999 de 30-3 de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, Ley Foral 12/1996 de 2 de julio de Cooperativas de Navarra, Ley 18/2002 de 5 de julio de Cooperativas de Cataluña, modificada en temas contables en 2011, Ley 1/2003 de 20 de marzo de Cooperativas de Baleares, Ley 2/1998 de 26 de marzo de Sociedades Cooperativas de Extremadura, Ley 11/2010 de 4 de noviembre de Cooperativas de Castilla-La Mancha, Ley 9/1998 de 22 de diciembre de Cooperativas de Aragón modificada por Ley 4/2010 de 22 de junio, Ley 4/2001 de 2 de julio de Cooperativas de La Rioja, Ley 1/2000 de 29 de junio de Cooperativas del País Vasco, Ley 5/1998 de 18 de diciembre de Cooperativas de Galicia, modificada por Ley 18/2008, Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de Castilla y León, Ley 2/1999 de 31 de marzo de Sociedades Cooperativas andaluzas modificada por Ley 3/2002 de 16 de diciembre, Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, 8/2003 de 24 de marzo (modificada en cuestiones concretas no específicas de viviendas en 2003, 2004, 2007 y 2010).

## 5. El sujeto principal de la Cooperativa: el socio usuario y sus derechos y deberes.

Los **socios de la Cooperativas** son usuarios de la actividad cooperativa. Su ingreso se rige por el principio de voluntariedad y puerta abierta, pudiendo darse de baja en cualquier momento, por causa justificada o no. Se exige un número mínimo legal de socios para la constitución de la Cooperativa. Su condición especial difiere de otras opciones legales como la de los socios colaboradores, que no participan en la actividad cooperativa. El ingreso como socio requiere el desembolso de las aportaciones económicas previstas, tanto las aportaciones al capital como las participaciones en la actividad cooperativa. La condición de socio confiere un estatus especial al mismo, como miembro de la Cooperativa y usuario de la actividad cooperativa, y en ciertos supuestos pasa a integrar la comunidad de socios con gestión cooperativa aneja a ésta. El ingreso del socio le exige el desembolso de su aportación al capital social en una cuantía mínima obligatoria fijada en cada Cooperativa, junto a la cuota inicial, además de la participación en la actividad cooperativa, derecho y deber social. Junto a la aportación al capital social, los bienes de cualquier tipo entregados por los socios para, la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados, no integran el capital social y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la sociedad cooperativa. Desde su ingreso el socio se beneficia de ciertos derechos, entre otros el de información, y se ve sometido a determinadas obligaciones respecto de la Cooperativa. El derecho de información se adecuará a la normativa legal, siempre dentro del necesario respeto al buen funcionamiento de la Cooperativa por una parte y al derecho de los socios por otra. La Cooperativa no estará obligada a proporcionar información que perjudique su actividad.

## 6. Estructura patrimonial de la Cooperativa

El régimen legal del capital social cooperativo y del capital puesto en común por los socios para el desarrollo de la actividad cooperativa resulta esencialmente diferente de otras entidades, como las sociedades de capital. Se ha llamado *“masa de gestión económica”* a los productos, fondos o bienes que los socios entregan para la gestión por la cooperativa en interés común. Dicha masa es realmente una **“comunidad de gestión cooperativa”**. La titularidad de dichos bienes no ingresa en el patrimonio cooperativo, ni permanece igual en el de cada socio por separado, integrándose temporalmente en una masa común gestionada por la cooperativa, cuyo régimen viene determinado por su finalidad cooperativa. La normativa cooperativa mantiene este criterio, y advierte que **“no forman parte del capital social... pero están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas por la Cooperativa”**, a excepción de la

LCCV de 2003 y la LCCM de 2010, que introducen peligrosamente la salvedad de que los Estatutos puedan establecer otra cosa (esta posibilidad sólo contribuye a la inseguridad jurídica de que los terceros que se relacionan con la Cooperativa no conozcan la titularidad de los bienes de esa masa, y el fomento del abandono de los socios cooperativos que al ingresar en la entidad pierden la titularidad de tales bienes). La normativa cooperativa sustantiva, de la LC y algunas normas autonómicas, ha sido modificada introduciendo la posibilidad de rechazar el rescate o reembolso de las aportaciones a la actividad cooperativa para su consideración como fondos propios de la cooperativa, y no como pasivo. La solución adoptada ha sido permitir que la propia cooperativa (bien el Consejo Rector, o en algún caso la Asamblea General) decida como estructura sus aportaciones y, en su caso, puedan existir distintas categorías de aportaciones al capital social de los socios: con o sin derecho de reembolso.

## 7. Organización de la Cooperativa

La **estructura orgánica de la Cooperativa**, conforme al régimen de administración monista de nuestro ordenamiento jurídico, se articula entorno a órganos necesarios y facultativos, que garantizan la gestión democrática. Necesariamente hay un órgano soberano: la Asamblea General, formada por todos los socios; un órgano de administración tradicional: el Consejo Rector y un órgano de fiscalización: los interventores. Se prevén como facultativos el comité de recursos, así como cualquier otra instancia consultiva o de asesoramiento. Las normas cooperativas remiten a los Estatutos para el desarrollo de las infracciones que pueden cometer los socios junto con las sanciones previstas en su caso.

Los órganos de gestión actuarán con la diligencia debida, con respeto a la buena fe y transparencia, en el desarrollo de la gestión y los asuntos de la Cooperativa, de los socios, y las relaciones entre ellos y con terceros. Los órganos de gestión deben cumplir con las reglas legales de prohibición de competencia e incompatibilidad.

En desarrollo del principio de cooperación entre cooperativas se prevé y regula el **asociacionismo de cooperativas**. Así, las cooperativas podrán asociarse libre y voluntariamente en **uniones, federaciones y confederaciones** para la defensa y promoción de sus intereses, sin perjuicio de poder acogerse a otra fórmula asociativa conforme al derecho de asociación.

## 8. Aspectos económicos

Las **cuentas, ejercicio económico y contabilidad** de la Cooperativa deben ajustarse a las reglas legales. La Cooperativa debe reservar parte de su capital e ingresos a la constitución del fondo de reserva obligatorio y del fondo de educación y



promoción. El **fondo de reserva obligatorio** se destina a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, y es irrepartible entre los socios. El **fondo de educación y promoción** se destinará a actividades que cumplan alguna de las siguientes finalidades: formación y educación de sus socios y trabajadores en los principios y valores cooperativos, o en materias específicas de su actividad societaria o laboral y demás actividades cooperativas; difusión del cooperativismo, así como la promoción de las relaciones inter-cooperativas; promoción cultural profesional y asistencial del entorno local o de la comunidad en general, así como la mejora de la calidad de vida y del desarrollo comunitario y las acciones de protección medioambiental. Dichos fondos responden a los principios de educación, formación y compromiso con la comunidad.

## II. Cooperativas de viviendas

### 1. En general

La Cooperativa de viviendas responde en esencia al esquema de una **asociación voluntaria de personas unidas, que persiguen obtener una vivienda para alojamiento temporal o permanente**. El objeto de la cooperativa es la vivienda, pese a que en ciertos supuestos pueda alterarse éste y proporcionar a los socios locales, garajes, despachos u otros objetos como principales y/o anexos a la vivienda.

Se trata de una clase particular de Cooperativa, regulada como tal en todas las normas cooperativas vigentes en nuestro ordenamiento jurídico, tanto la Ley estatal como las autonómicas. **La regulación aplicable** a dichas cooperativas es la de las propias normas cooperativas y para completar éstas las normas de Derecho civil patrimonial, de obligaciones y contratos -en general o específicos, compraventa, arrendamiento, mandato...- y de derechos Reales para las cuestiones relativas al derecho de propiedad sobre los inmuebles. Así lo aplican los Tribunales en la práctica, remitiéndose casi siempre a normas civiles en el ámbito de las viviendas, dejando la legislación específica de Cooperativas limitada a cuestiones puramente organizativas – ingreso, expulsión y baja, celebración de Asambleas, adopción de acuerdos...-.

La Cooperativa de viviendas, tal y como se regula en nuestras normas, se constituye como persona jurídica independiente. Tras la adhesión de los socios se relaciona, en nombre propio, con terceros para la consecución del objeto social: asuntos de gestión, construcción o rehabilitación, obtención de bienes, financiación...

El objeto social proporcionado, la vivienda en su caso, se restringe a los socios; si bien puede cederse a terceros no socios con ciertos límites -desde la entrada en vigor de la LES 5/2011, disposición transitoria segunda, límites del 50% y adopción del acuerdo sobre este supuesto en Asamblea General.

Los socios, desde su ingreso en la Cooperativa, aportan la cuota de ingreso y las aportaciones al capital pero, además, ponen en común cantidades periódicas para el desarrollo de la actividad cooperativa. Estas cantidades son esencialmente diferentes



del capital social de la Cooperativa. Se ha llamado “*masa de gestión económica*” a los productos, fondos o bienes que los socios entregan para la gestión por la cooperativa en interés común. Dicha masa es realmente una **“masa en comunidad con gestión cooperativa o una comunidad de gestión cooperativa”**, y es especialmente importante en las Cooperativas de viviendas. La titularidad de estos bienes y/o capital no ingresa en el patrimonio cooperativo, ni permanece en el de cada socio por separado, integrándose temporalmente en una masa común gestionada por la cooperativa, cuyo régimen viene determinado por su finalidad cooperativa.

El mantenimiento de la titularidad de los socios versus titularidad de la Cooperativa respecto de la “*comunidad de gestión cooperativa*” es el “quid” de muchas de las cuestiones que rodean los últimos discursos en materia cooperativa. Se trata de una masa patrimonial de grandes dimensiones, más aún en las Cooperativas de mayor tamaño, y evidentemente es de gran alcance e interés quien resulte su titular. De antiguo, desde los orígenes de la figura cooperativa, en todas las normas sobre la misma, y estudios doctrinales, no se ha puesto en duda la titularidad de los socios. En el caso de Cooperativas de viviendas, **en función del modelo de cesión de vivienda elegido, esta comunidad de gestión cooperativa se repartirá entre los socios en el momento de la adjudicación; o bien quedará en manos de la Cooperativa, cediéndose a los socios el uso de las viviendas.**

## 2. La Cooperativa de viviendas como representante de los socios frente a terceros.

La relación que existe entre el socio y la Cooperativa de viviendas durante el período de construcción de viviendas presenta cierta complejidad, con el reflejo de una realidad dual: la que se infiere de la sociedad como tal, y la que resulta de la construcción de las viviendas y las relaciones con los terceros que intervienen en ella. En el aspecto puramente cooperativo es clara su relación, rigiéndose por la normativa. Con relación a la masa de gestión económica cuyo destino son las viviendas, la relación entre la Cooperativa y los socios se presenta como una representación indirecta, antes llamada interposición gestora. La Cooperativa interviene en la formación de la voluntad común, y el socio busca, conoce y acepta la situación de la Cooperativa, uniéndose ambos mediante la adhesión al negocio jurídico de constitución de la persona jurídica. Sobre el socio repercuten los derechos y obligaciones principales, contraídos con terceros directa o indirectamente.

**Existen, pues, dos tipos de relaciones cooperativa-socio: la “asociativa” del negocio jurídico de constitución de la cooperativa –que da lugar a la condición de socio- y la representativa para la obtención de la actividad cooperativa, la vivienda, frente a terceros.** Ambas no son absolutamente independientes, excepto que afecten a terceros de buena fe que desconozcan el negocio causal o básico; la dependencia entre ellas explica la repercusión del ingreso y cese en la Cooperativa y de los casos de baja o expulsión sobre el derecho a la vivienda, tanto en el ámbito interno cooperativo, como en la relación con terceros afectados.

**La Cooperativa goza, respecto del socio, de facultades de representación frente a terceros, es la encargada de la gestión interna del organismo cooperativo, formación de su voluntad y ejecución de lo pactado. La Cooperativa queda obligada a la consecución del objeto social por el negocio de constitución de la misma, y respecto**

**de cada socio desde su inscripción como tal.** En algún caso, los más en la actualidad, la gestión e incluso algunas tareas de representación de la Cooperativa pueden encargarse a una empresa gestora contratada al efecto, mediante mandato o contrato de servicios, que se ocupa de la gestión de la construcción de las viviendas e incluso la relación con los terceros que intervienen en ella.

La representación puede explicar, sin excesivos problemas, la actividad de obtención de viviendas desarrollada por la Cooperativa, **en nombre propio y por cuenta del socio**, y su relación con los terceros que intervienen en el proceso de construcción de las mismas. Durante el período inicial la representación indirecta producirá efectos entre la Cooperativa y el tercero, en materia de obligaciones y acciones, no así sobre los derechos que recaen siempre en el socio o representado, al tratarse de cosas específicas de éste. Posteriormente, con la adjudicación, esta relación se modifica y ello afecta no sólo a los derechos, ya reconocidos a favor del representado, sino principalmente a las obligaciones y acciones, sumándose e incluso sustituyendo en algún caso el socio representado a la Cooperativa representante, en la relación con el tercero.

**La representación, tal y como se ha planteado, implica la adquisición de la propiedad del solar y el edificio en construcción por los socios en comunidad.** El socio, que aporta el dinero como pago del precio de la vivienda, recibe una vivienda concreta, adquirida originariamente por él. La vivienda, objeto y fin de la Cooperativa, tiene consecuencias económicas importantes sobre socios y Cooperativa, tanto por los pagos para su obtención como ante los posibles excedentes o pérdidas.

En los casos de **cesión del uso de la vivienda**, la comunidad sobre la propiedad de las viviendas permanece tras la adjudicación, o es asumida por la Cooperativa.

No obstante hay que matizar que con esta hipótesis se lleva la personalidad jurídica a los últimos extremos -los socios serían representados y representantes a la vez, al formar parte de la Cooperativa-. La representación sí que es válida sin problemas respecto de la actuación con terceros.

No obstante en otros supuestos como los de autoconstrucción, la obra en conjunto, el edificio, es transmitida por el constructor al dueño del solar, sobre la base del contrato de obra celebrado, pero, ¿se transmite así y en ese momento la propiedad de las viviendas a cada uno de los socios? Parece que por sí sólo. En algunos casos podemos acudir, excepcionalmente, a la transmisión de las viviendas, a título oneroso, de la empresa gestora al socio, como promotor inmobiliario en “toda regla” -al igual que hacen otros ordenamientos jurídicos como el francés-, lo que nos llevaría a aceptar la intermediación de la Cooperativa o la simulación de la propia persona jurídica, según conozcan o no esta situación los sujetos, Cooperativa, socios y gestora. Pese a que en algún supuesto excepcional pueda llegarse a la conclusión anterior, no creo que sobre dicha hipótesis pueda elaborarse una teoría con pretensiones o efectos generales.

En el estudio de **la relación jurídica entre la Cooperativa y el socio**, debe completarse todo lo dicho acerca de la **representación** con el estudio de la situación paralela de **comunidad o copropiedad temporal de los socios sobre lo aportado para obtener las viviendas**. La estructura de la hipótesis de la relación entre la Cooperativa y el socio,

es la siguiente: Cooperativa, persona jurídica, que actúa internamente respecto de los socios en dos ámbitos, formación de su voluntad y organización de la “masa en con gestión cooperativa” –lo que es lo mismo, lo aportado para la obtención de las viviendas-; y externamente, en la relación con terceros, como representante indirecto de los socios.

### 3. La Cooperativa de viviendas y la masa en comunidad con gestión cooperativa.

La Cooperativa coexiste, en íntima relación, con la “masa en comunidad con gestión cooperativa”, sin que puedan identificarse ambas. La Cooperativa tiene su origen en el negocio de constitución de la misma, por el que surge también la comunidad, si no existía antes por la adquisición en común del solar, a la que se incorporan los socios, con la inscripción y los sucesivos desembolsos o pagos. La Cooperativa tiene como funciones las propias de su condición asociativa y las correspondientes como representante de la comunidad, además de las de gestión y administración en ambos casos. **La “masa en comunidad con gestión cooperativa” dará paso a la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal.**

**Entre la Cooperativa y la comunidad existen dos tipos de relaciones, interna y externa.** La relación **interna** permite a la Cooperativa **formar la voluntad de la comunidad y organizarla**; la comunidad constituida sobre el objeto social se regirá por sus propias normas y criterios sobre propiedad, cuotas, división..., mientras que la Cooperativa ostentará la representación y administración de la comunidad -administración que puede y suele delegarse en una empresa gestora-. **Frente a terceros la Cooperativa actuará como representante de los socios, individualmente o en comunidad según los momentos.**

Los socios adquieren la propiedad de las viviendas dentro de una **autoconstrucción formal**, no material. El ingreso en la Cooperativa viene unido a la condición de **copropietario de la “masa en comunidad con gestión cooperativa”**, por la que el socio ostenta un derecho sobre una cuota indivisa -sobre el suelo adquirido, lo aportado y la obra en conjunto-. **Dicha cuota se concretará en una vivienda en régimen de PH**, resultado de **la división de la comunidad** mediante el **reconocimiento o adjudicación posterior y entrega de las viviendas**. Resultado de este esquema es la existencia de diferentes fases o momentos sucesivos en la vida cooperativa, que afectan tanto a la relación social como a la situación de comunidad: aspirante, socio inscrito, reserva o individualización de la vivienda como elemento de la adjudicación, adjudicatario y propietario.

Este esquema básico puede sufrir variaciones. Así puede suceder que la dualidad Cooperativa – comunidad responda a la iniciativa de varios sujetos reunidos en comunidad, o al supuesto de promoción realizado por empresas gestoras de Cooperativas - hay casos en los que el papel de la empresa gestora es fundamental respecto de la constitución y promoción, por lo que podría considerarse una promoción inmobiliaria encubierta-. Puede ocurrir también que en el aspecto privado prime o destaque más la comunidad que la persona jurídica Cooperativa, formal, utilizada para la actuación en el tráfico, con terceros, y para la obtención de beneficios fiscales. Al margen de que en alguno de estos supuestos el esquema de relaciones jurídicas pueda verse alterado, la hipótesis de base es la misma.

La dualidad Cooperativa-comunidad, admisible y aplicable en nuestro ordenamiento jurídico, es esencial, en materia de propiedad de las viviendas cooperativas, para explicar la relación jurídica entre la Cooperativa y el socio. **La “masa en comunidad con gestión cooperativa”, conexa y coligada a la Cooperativa, da lugar, mediante su división, a la propiedad individual de cada socio sobre la vivienda correspondiente.** La existencia de dicha comunidad, que afecta esencialmente a la propiedad de lo aportado sobre las viviendas, constituye un aspecto más de la complejidad del supuesto analizado, que se añade a otros vistos, de organización, representación... Incluso podría admitirse como tal en algunos casos de **cesión de uso** y no de propiedad, en que la propiedad se mantiene en manos de los socios, o de la propia Cooperativa como persona jurídica.

#### 4. Fases de las Cooperativas de viviendas.

Fruto de la especial relación entre la Cooperativa de viviendas y el socio que recibe la propiedad de las mismas deben distinguirse, inherentes a ella, **diversos momentos o fases en la vida cooperativa**, tanto **en la relación interna entre la Cooperativa y el socio, individualmente o en comunidad**, como **en sus efectos frente a terceros**.

Debe hacerse referencia, en primer lugar, a una **fase precooperativa voluntaria**, la de **aspirante o socio expectante**. Esta figura interesa a los efectos de su condición, su inclusión en el elenco o lista correspondiente, la asignación de un número de orden y su consideración en materia de transmisión de los derechos sobre la vivienda, *inter vivos* o *mortis causa*, voluntaria u obligatoriamente, durante la construcción o después de la adjudicación de las viviendas. Además, es especialmente interesante calificar y resolver su situación de simple esperanza de hecho, expectativa de derecho, o interés legítimo respecto de la condición de socio.

La **inscripción como socio** abre el abanico de relaciones entre la Cooperativa y el socio, como **fase cooperativa inicial y esencial**; el **socio ingresa en la “masa en comunidad con gestión cooperativa”**, comunidad de edificación, con una cuota ideal. Su situación respecto del derecho a la vivienda concreta es de expectativa de derecho y con titularidad eventual; el socio inscrito tiene derecho a la reserva o concreción de la vivienda por división de la comunidad en la que ingresa.

La **reserva o individualización de la vivienda** responde a una fase interna de la comunidad, sin efectos frente a terceros. La individualización de la vivienda es el elemento subjetivo de la división de la comunidad en Propiedad Horizontal de hecho, y derecho si el edificio existe, ha sido transmitido, y está formado por las viviendas identificables. En el momento de reserva se produce la condición o eventualidad necesaria para que el derecho de cada socio se convierta en definitivo, basado en la división de la comunidad. Desde la reserva el socio tiene derecho a que se le adjudique la vivienda específica, como concreción de su derecho genérico a la vivienda, puesto que tiene título para ello, ya no eventual ni expectante como en el caso de mera inscripción. Quizá podría afirmarse que, en nuestro ordenamiento, la reserva, elemento difícil de distinguir de la propia adjudicación –que podría identificarse con la adjudicación formal o reconocimiento privado–, es suficiente para considerar que el **socio tiene ya derecho a la vivienda concreta que le será** adjudicada, aunque para ello es preciso que exista y haya sido entregada.

La **adjudicación** es el **reconocimiento por la Cooperativa de la propiedad del socio sobre la vivienda que, en escritura pública, junto a la entrega transfiere la propiedad de la vivienda a aquél**. La adjudicación exige como requisitos que se haya realizado la reserva o individualización, y que el edificio exista y haya sido transmitido. **Desde la adjudicación el socio tiene derecho a la propiedad de su vivienda**, propiedad existente y diferenciada respecto de los demás socios, **que será efectiva cuando se proceda a su entrega**.

La adjudicación de la vivienda precisa, como elementos necesarios, la reserva de la misma a favor de cada socio y la existencia y entrega del edificio. La reserva, atribuye al socio el derecho a la adjudicación en la que se incluye, como individualización de la cuota correspondiente en la división de la comunidad. La entrega del edificio supone la adquisición de su propiedad por los socios –copropietarios-, cuyo fundamento es el contrato de obra con el tercero. **La adjudicación es el reconocimiento del derecho individual de cada socio sobre la vivienda, que resulta tanto de la división de la copropiedad existente, como de la eficacia de la representación ejercida por la Cooperativa**. Es el fruto de una **autoconstrucción** no material, que da lugar a la **adquisición originaria del derecho de propiedad sobre cada uno de los pisos**. **Mediante la adjudicación se concreta la división de la comunidad**, que debe entenderse fundamento jurídico de la propiedad del socio sobre la vivienda determinada. **Para la adquisición de la condición de propietario es precisa la adjudicación y la entrega de la vivienda**. En mi opinión, puede hablarse de **adjudicación** en varios sentidos: formal como reconocimiento privado de la Cooperativa respecto del socio (reserva); **en sentido estricto**, reconocimiento otorgado en escritura pública como traditio instrumental o ánimo unido a la entrega; como acto debido de la Cooperativa al socio –pudiendo llegar a entenderse como negocio jurídico- y, **en sentido amplio**, como acto o procedimiento por el cual el socio adquiere la propiedad de la vivienda cooperativa en su condición de representado y copropietario -a este último sentido amplio parecen referirse la Ley de Cooperativas estatal y las normas autonómicas, sin precisar otros-.

Sería deseable la distinción de las fases cooperativas analizadas por el legislador y un desarrollo doctrinal adecuado, especialmente desde el punto de vista del Derecho civil. No es preciso que el legislador estatal se ocupe de muchas de las cuestiones internas que afectan a la adquisición de la propiedad, porque es materia civil ya regulada. Sólo escuetamente deben permitirse ciertas menciones en las Leyes cooperativas, en algún caso como el aspirante, el socio y su inscripción, y la clarificación del significado de la adjudicación:

Así, como **propuesta de lege ferenda**, podría indicarse que: ***“El socio puede acceder a la propiedad de la vivienda mediante la adjudicación de la vivienda previamente reservada, o bien disfrutar del uso de la vivienda a través de cualquier medio admitido en derecho”***; manteniendo la referencia al aspirante a socio en otro lugar con relación al tanteo y retracto.

Este esquema puede aplicarse también a los supuestos de **gestión y construcción propias**, en los que la Cooperativa asume dichas funciones sin acudir a terceros.

En los **casos de cesión de uso**, en función de quien sea propietario, los socios en conjunto o la Cooperativa, quizá alguna fase pueda subsumirse en otra y desaparecer (como la reserva). En tal caso también habría que precisar si el término adjudicación se entiende aplicable sólo a los supuestos de atribución de propiedad, o como un término básico y genérico de atribución, que comprende tanto la transmisión de la propiedad de la vivienda como la cesión de la titularidad del uso.

## Conclusiones

La vivienda sigue planteando problemas importantes, y los modelos ya desarrollados se muestran poco eficaces para dar respuesta a todas las necesidades sociales que van surgiendo, por lo que se impone una búsqueda de opciones nuevas.

Se han presentado las **Cooperativas de viviendas** como clase específica con especiales características y su funcionamiento, teniendo en cuenta la normativa estatal liderada por la Ley 27/1999, y las quince normas autonómicas vigentes.

Es especialmente importante destacar, por una parte, la especial relación que existe entre la Cooperativa y el socio en las Cooperativas de viviendas y por otra, las consecuencias que se producen en cuanto a la forma y el fundamento jurídico de la adquisición de la propiedad de la vivienda por éste o la cesión del uso de la misma. La “adjudicación de la vivienda” o la “cesión de la vivienda”, es objeto y fin de la Cooperativa y esencia de la misma como actividad o servicio cooperativo. Como premisas de partida y puntos de llegada pueden concretarse: la **relación jurídica entre la Cooperativa y el socio y su dualidad social y cooperativa**, con una función de representación por parte de la Cooperativa, así como las **fases** por las que atraviesa – aspirante, socio, reserva y adjudicación–, su reflejo en el negocio jurídico de adjudicación de la vivienda cooperativa, y la adjudicación como división de la **masa de gestión económica común, o la cesión del uso sin adquisición de la propiedad de la vivienda que permanece en manos de la Cooperativa**. También, en último término, son importantes las relaciones jurídicas de Cooperativa y socios con los agentes que intervienen en la edificación, especialmente el caso de las empresas gestoras de Cooperativas.

El desarrollo e interpretación del Derecho que tenemos adaptándolo a las nuevas necesidades, es la base de un ordenamiento jurídico coherente y estable, que construye el futuro sobre sus propias raíces, y se adapta a los cambios necesarios aportando ideas originales sobre sus propios recursos.